



Geschäftsbericht 2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

A. Die gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des BIP. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfung der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 %) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wider das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnisses als zuvor. Die größten Beschäftigungszuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+2,2 %), zu dem auch Erziehung und das besonders stark ausgeweitete Gesundheitswesen gehören. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, wie schon im Jahr zuvor, zu größeren Beschäftigungsverlusten (-1,8 %).



1. Spatenstich für das Objekt Gutleutstraße 4

B. Die Lage des Unternehmens

1. Hausbewirtschaftung

Für **bauliche Instandhaltungen** wurden im Berichtsjahr insgesamt 218.690,12€ (Vorjahr: 301.284,21 €) aufgewendet. In den Objekten in der Bismarckstraße wurden beide Aufzugsanlagen saniert.

Für die **laufende Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes** wurden insgesamt Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 146.471,29 € (Vorjahr: 153.662,46 €) durchgeführt.

In der Feuerwehrstraße wurden vier langjährige Mietverhältnisse gekündigt. In der Feuerwehrstraße 39 hatte eine Mieterin 50 Jahre in der von ihr gemieteten Wohnung gelebt, und im Haus 33 a 56 Jahre. In der Feuerwehrstraße 25/27 wurden die Wohnungen nach 34 bzw. 37 Jahren gekündigt.

Die Fluktuation bei den Mietern ist unverändert bei 6,56 %. Es wurden 22 Wohnungswechsel (Vorjahr: 26) bearbeitet. Leerstände gab es im Zusammenhang mit Wohnungsrenovierungen. Zwei Wohnungen wurden stillgelegt. In 21 Wohnungen konnten neue Mieter einziehen.

Die Leerstandsquote ist von 0,79 % im Vorjahr auf 0,47 % im Geschäftsjahr gesunken.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zum Jahresende ergab sich ein Bestand an liquiden Mittel in Höhe von 1.841.149,42 € (Vorjahr: 2.312.308,82 €).

Die Bilanzsumme zum 31.12.2021 beträgt 10.143.871,93 € (Vorjahr: 10.201.683,08 €). Das Anlagevermögen beträgt 77,7 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 73,1 %).

Die Anlagen im Bau beinhalten die Kosten für die Bebauung der Gutleutstraße in Höhe von 751.243,28 €.



Im Umlaufvermögen betragen die Mietforderungen gegen die Mieter 4.780,34 € (Vorjahr: 7.493,40 €). Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe von 2.983,21 € (Vorjahr: 3.359,60 €) wegen Uneinbringlichkeit ausgebucht.

Das Eigenkapital ist auf 7.301919,01 € (Vorjahr: 6.740.619,41 €) gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 72,0 % gegenüber 66,1 % im Vorjahr.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen wurde planmäßig um 9.596,95 € (Vorjahr: 9.596,95 €) aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen sind von 26.498,00 € im Vorjahr auf 34.924,00 € gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben aufgrund von planmäßigen Tilgungen sowie Sondertilgungen um 651.448,40 € auf 1.997.355,03 € abgenommen. Für die geplanten Neubauten in der Gutleutstraße 4, 6 und 8 wurden Darlehensverträge in Höhe von 4.010.000,00 € abgeschlossen.

Die vorausbezahlten Mieten und die erhaltenen Anzahlungen aus nicht abgerechneten Nebenkosten veränderten sich von 472.093,68 € im Vorjahr auf 461.677,78 € im Geschäftsjahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen von 31.212,60 € im Vorjahr auf 88.371,34 € zu.

Die Umsatzerlöse betragen 2.081.635,93 € und haben gegenüber dem Vorjahr (2.041.275,27 €) zugenommen. Die Sollmieten für vermietete Wohnungen und Gewerbeeinheiten haben sich von 1.497.804,81 € im Vorjahr auf 1.505.230,50 € erhöht. Die Mietausfälle durch Leerstände nahmen von 16.025,48 € im Vorjahr auf 9.730,52 € im Geschäftsjahr ab. Die Sollerlöse aus abgerechneten Betriebskosten haben von 512.314,89 € im Vorjahr auf 517.072,52 € im Geschäftsjahr zugenommen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben von 13.670,34 € im Vorjahr auf 14.071,91 € im Geschäftsjahr zugenommen. Darin ist jeweils die planmäßige Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit 9.596,95 € (Vorjahr 9.596,95 €) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind von 932.992,69 € im Vorjahr auf 834.890,13 € gesunken.

Die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 365.161,41 € (Vorjahr 454.946,67 €) betrafen im Wesentlichen die Sanierung der Aufzugsanlagen in der Bismarckstraße und Renovierungsarbeiten in den Wohnungen der Objekte in der Feuerwehrstraße .

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben von 51.058,78 € auf 76.931,54 € zugenommen. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus den Kosten für ein Gutachten zur Unternehmensbewertung und auf gestiegenen Verwarentgelten für die Guthaben auf den Girokonten.

Der Zinsaufwand verringerte sich durch die Tilgung von Darlehen bei Kreditinstituten auf 14.350,38 € (Vorjahr 33.479,75 €).

Insgesamt ist das Jahresergebnis mit einem Überschuss von 602.067,60 € gegenüber dem Vorjahr (506.660,14 €) angestiegen.

3. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung werden als finanzielle Leistungsindikatoren die Umsatzerlöse, Sollmieten und der Jahresüberschuss herangezogen. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren sind die vermietbare Wohnfläche und die Leerstandsquote.

Diese Kennzahlen dienen dazu, Entwicklungen und Trends frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber diesen. Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Mieterstamm. Forderungsausfälle sind die absolute Ausnahme. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein adäquates Forderungsmanagement. Bei Neumietern wird regelmäßig deren Bonität überprüft.

5. Chancen- und Risikobericht

Auf Basis der fortlaufenden Modernisierungen dürfte die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auf absehbare Zeit gesichert sein, verbunden mit der Möglichkeit, gewisse Mieterhöhungen vorzunehmen.

Organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Mietausfällen sind getroffen. Für möglichst schnelle Neubesetzung und die Beitreibung von offenen Mieten wird gesorgt. Soweit eine wirtschaftliche Sanierung nicht möglich ist, werden Wohnungen stillgelegt.

Durch die Aufbereitung und Fortschreibung von jährlichen Wirtschaftsplänen kann die Geschäftsleitung zukünftige Entwicklungen und Risiken erkennen und gezielt reagieren

Konkrete Risiken, die das Unternehmen in seiner Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

6. Prognosebericht

Die vorläufigen Zahlen zum März 2022 zeigen eine gegenüber dem Berichtsjahr unveränderte Ertragslage.

Die Geschäftsführung geht davon aus, bei einem leicht steigenden Geschäftsvolumen und leicht zunehmenden Instandhaltungsaufwendungen in den nächsten Jahren Jahresüberschüsse in der Größenordnung von 600.000 € zu erwirtschaften. Schwerpunkte der Tätigkeit werden weiterhin die Bewirtschaftung und Erhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sein.

Aufgrund geplanter Investitionen und Sanierungen im Wohnungsbestand ist auch in Zukunft von einem geringen Leerstand auszugehen.

Lahr, den 14.03.2022

Kuhn
Geschäftsführung



Bebauung Gutleutstraße

Hausbewirtschaftung

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	€	%	€	%	€
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.081.635,93	100,20	2.041.275,27	99,47	40.360,66
Verminderung bzw. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-4.208,93	-0,2	10.867,39	0,53	-15.076,32
	2.077.427,00	100,00	2.052.142,66	100,00	25.284,34
Aufwendungen					
Betriebskosten	465.193,87		473.511,17		-8.317,30
Instandhaltungskosten	365.161,41		454.946,67		-89.785,26
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	830.355,28	71,89	928.457,84	72,97	-98.102,56
Abschreibungen Gebäude	266.145,60	23,04	266.307,00	20,93	-161,40
Grundsteuer	44.215,20	3,83	44.215,20	3,47	0,00
Hypothekenzinsen	14.350,38	1,24	33.479,75	2,63	-19.129,37
	1.155.066,46	100,00	1.272.459,79	100,00	-117.393,33

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 517.072,52 € (per 31.12.2020 waren Betriebskosten in Höhe von 512.314,89 € abgerechnet).

Die Bestände an unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenswerte	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	7.882,2	77,71	7.456,4	73,09	425,80
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	411,1	4,05	415,4	4,07	-4,30
Forderungen	4,8	0,05	7,5	0,07	-2,70
Sonstige Vermögensgegenstände	0,5	0,00	6,1	0,06	-5,60
Flüssige Mittel	1.841,1	18,15	2.312,3	22,67	-471,20
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	0,04	4,0	0,04	0,00
	10.143,7	100,00	10.201,7	100,00	-58,00

Schulden					
Rückstellungen	53,7	2,06	58,8	1,83	-5,10
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.997,3	76,74	2.648,8	82,46	-651,50
Erhaltene Anzahlungen	456,8	17,55	468,3	14,58	-11,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4,8	0,18	3,8	0,12	1,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	88,4	3,40	31,2	0,97	57,20
Sonstige Verbindlichkeiten	1,7	0,07	1,4	0,04	0,30
	2.602,7	100,00	3.212,3	100,00	-609,60

Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	1.050,4	15,03	1.050,4	15,03	0,00
Eigene Anteile	31,2	0,41	31,2	0,45	0,00
Gewinnrücklagen	4.446,7	57,87	4.446,6	63,62	0,10
Bilanzgewinn	1.835,9	24,35	1.274,8	18,24	561,10
Investitionszuschuss zum Anlagevermögen	239,2	3,17	248,8	3,56	-9,60
	7.541,0	100,0	6.989,4	100,0	551,60

Bilanzsumme	10.143,7		10.201,7		
--------------------	----------	--	----------	--	--

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 in zwei Video-Konferenzen und in einer gemeinsamen Sitzung von der Geschäftsführung über deren Tätigkeit sowie über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft unterrichten lassen.

Er hat mit der Geschäftsführung alle wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Prüfungspflicht hat die RWT Reutlinger Wirtschaftstreuhand GmbH in der Zeit vom 07. April 2022 bis 09. Mai 2022 wahrgenommen. Eine Prüfung vor Ort fand auch in diesem Jahr nicht statt; die RWT hat einen SharePoint eingerichtet. Der Aufsichtsrat hat vom Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zustimmend Kenntnis genommen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2021 (Bericht über das Geschäftsjahr), den Jahresabschluss und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Gewinnverwendung geprüft und gebilligt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Gesellschaftern die Ausschüttung einer Dividende von 4 % bezogen auf das Stammkapital, zu empfehlen und den Restbetrag aus Gewinnvortrag und Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Herr Helmut Becker wurde wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages scheidet die Herren

Timo Baumer und
Heinrich Caroli

turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl von Herrn Caroli wird vorgeschlagen. Herr Baumer schlägt als Nachfolger Herrn Christian Acs vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführerin und der Mitarbeiterin für die geleistete gute Arbeit.

Lahr im Mai 2022
Bernd Dahlinger
Aufsichtsratsvorsitzender

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

		Vorjahr
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.081.635,93 €	2.041.275,27 €
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-4.208,93 €	10.867,39 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	14.071,91 €	13.670,34 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	834.890,13 €	932.992,69 €
5. Rohergebnis	1.256.608,78 €	1.132.820,31 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	126.397,12 €	125.566,92 €
b) soziale Abgaben	<u>26.138,29 €</u>	<u>24.230,61 €</u>
	152.535,41 €	149.797,53 €
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	267.426,60 €	269.567,00 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	76.931,54 €	51.058,78 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11,05 €	3.070,08 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.350,38 €	33.479,75 €
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	99.093,10 €	<u>81.111,99 €</u>
12. Ergebnis nach Steuern	646.282,80 €	550.875,34 €
13. Sonstige Steuern	<u>44.215,20 €</u>	<u>44.215,20 €</u>
14. Jahresüberschuss	602.067,60 €	506.660,14 €
15. Gewinn- bzw. Verlustvortrag	1.234.040,05 €	818.813,92 €
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	177,64 €	50.666,01 €
b) in andere Gewinnrücklagen	<u>0,00 €</u>	
	177,64 €	50.666,01 €
17. Bilanzgewinn	<u>1.835.930,01 €</u>	<u>1.274.808,05 €</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.127.626,15		7.393.771,75
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.319,51		4.600,51
3. Anlagen im Bau	<u>751.243,28</u>		58.033,48
Anlagevermögen insgesamt		7.882.188,94	7.456.405,74
B. Umlaufvermögen			-
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen und andere Vorräte		<u>411.245,85</u>	415.454,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.780,34		7.493,40
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>539,38</u>		6.052,34
		5.319,72	13.545,74
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.841.149,42	2.312.308,82
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.968,00</u>	3.968,00
Bilanzsumme		<u>10.143.871,93</u>	<u>10.201.683,08</u>

Passivseite

			Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	1.050.400,00		1.050.400,00
Eigene Anteile	31.200,00		31.200,00
Eingefordertes Kapital		1.019.200,00	1.019.200,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	525.200,00		525.022,36
2. Andere Rücklagen	<u>3.921.589,00</u>		<u>3.921.589,00</u>
		4.446.789,00	4.446.611,36
III. Bilanzgewinn		1.835.930,01	1.274.808,05
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		239.165,25	248.762,20
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	18.787,93		32.295,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>34.924,00</u>		<u>26.498,00</u>
		53.711,93	58.793,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.997.355,03		2.648.843,43
2. Erhaltene Anzahlungen	456.909,28		468.270,78
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88.371,34		31.212,60
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.671,59</u>		<u>1.358,76</u>
		<u>2.544.307,24</u>	<u>3.149.685,57</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>4.768,50</u>	<u>3.822,90</u>
Bilanzsumme		<u>10.143.871,93</u>	<u>10.201.683,08</u>

Anhang 2021

A. Allgemeine Angaben

Sitz der Bauverein Lahr GmbH ist in Lahr. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg unter der Nummer HRB 390217 eingetragen.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen GmbH im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB auf.

Die Bilanz ist gegliedert unter Beachtung der Vorschriften der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 07. August 2021 (BGBl. I S. 3311).

Die Bilanz ist um den Passivposten „Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen“ erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert (Anwendung des Gesamtkostenverfahrens) unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften der vorgenannten Formblatt-Verordnung.

Die größenabhängigen Erleichterungen für den Anhang für kleine Kapitalgesellschaften werden teilweise in Anspruch genommen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger, nutzungsbedingter, linearer Abschreibungen.

Dabei werden grundsätzlich folgende Abschreibungssätze angewandt:

Grundstücke mit Wohnbauten:	2 % linear oder 1,25 % linear
Grundstücke mit Geschäftsbauten:	4 % linear
Barackenbauten und Garagen:	5 % linear
Ladeneinbauten:	10 % linear
Geschäftsausstattung:	10 % bzw. 20 % linear

Voraussichtlich dauernden Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Werteverzehr hinausgehen, wird durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Wurden in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen und sind die Gründe für die Wertminderung in der Zwischenzeit ganz oder teilweise entfallen, erfolgt eine Wertaufholung bis höchstens zu den Anschaffungskosten.

Die Herstellungskosten der selbst erstellten Sachanlagen enthalten neben den Einzelkosten angemessene Teile der notwendigen Material- und Fertigungsgemeinkosten einschließlich der Abschreibungen, soweit sie durch die Herstellung veranlasst sind.

Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens und der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Forderungen werden zum Nennbetrag aktiviert. Bei den Forderungen aus Vermietung werden alle erkennbaren Einzelrisiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die Sonderposten aus Fördermitteln für Investitionen werden nach Maßgabe der Abschreibungen auf die mit den jeweiligen Zuschüssen finanzierten Anlagegüter ertragswirksam aufgelöst.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 1.841.059,45 € (Vorjahr: 2.312.217,58 €) enthalten.
2. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von 1.234.040,05 € (Vorjahr: 818.813,92 €) enthalten.
3. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 584.098,54 € (Vorjahr 646.920,65 €) enthalten.
4. In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 1.152,60 € (Vorjahr: 918,38 €) enthalten.

5. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr und über einem Jahr sind in folgenden Posten enthalten:

	bis zu einem Jahr Euro	über einem Jahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	80.653,70 (456.942,72)	1.916.701,33 (2.191.900,71)
erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	456.909,28 (468.270,78)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	88.371,34 (31.212,60)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.671,59 (1.358,76)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gesamt (Vorjahr)	<u>627.605,91</u> <u>(957.784,86)</u>	<u>1.916.701,33</u> <u>(2.191.900,71)</u>

Insgesamt haben Verbindlichkeiten in Höhe von 1.598.474,18 € (Vorjahr: 1.827.196,33 €) eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

Insgesamt sind Verbindlichkeiten in Höhe von 1.997.355,03 € (Vorjahr: 2.648.843,43 €) durch Grundpfandrechte gesichert.

D. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Bernd Dahlinger	Dipl.Wirtsch.Ing.	(Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Heinrich Caroli	Fabrikant	(Stellvertretender Vorsitzender)
Timo Baumer	Bankdirektor	
Helmut Becker	Sparkassendirektor	
Konrad Dilger	Dipl. Ing.	
Herr Tilman Petters	Bürgermeister	
Herr Klaus Schwarzwälder	Stadtrat	

Nach § 9 des Gesellschaftsvertrages schied das Aufsichtsratsmitglied

Herr Helmut Becker

turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus und wurde wieder gewählt.

E. Sonstige Angaben

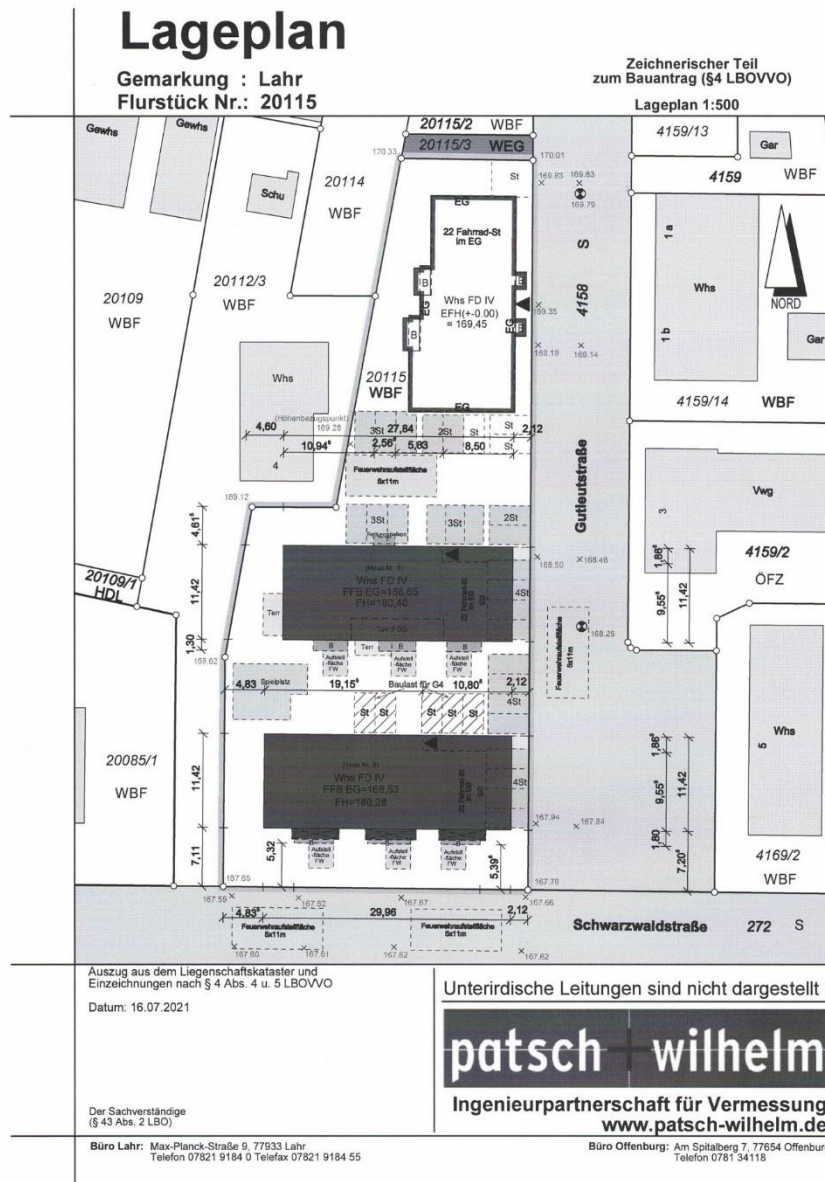
Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 1 Arbeitnehmer beschäftigt.

Geschäftsführerin

Judith Kuhn, Gesamtleitung des Unternehmens

Lahr, den 14.02.2022

Kuhn
Geschäftsführerin



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bauverein Lahr GmbH, Lahr – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bauverein Lahr GmbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentlich falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die

- unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
 - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
 - beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
 - beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
 - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, das künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Reutlingen, den 09.05.2022

RWT REUTLINGER WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Prof. Dr. Gerhard Braun
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Klaus Schabel
(Wirtschaftsprüfer)